

Osterzell / Oberzell

Casa bifamiliare inondata di luce con vista panoramica

Codice oggetto: 25142055



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m²

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142055	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 117 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	158.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà



Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

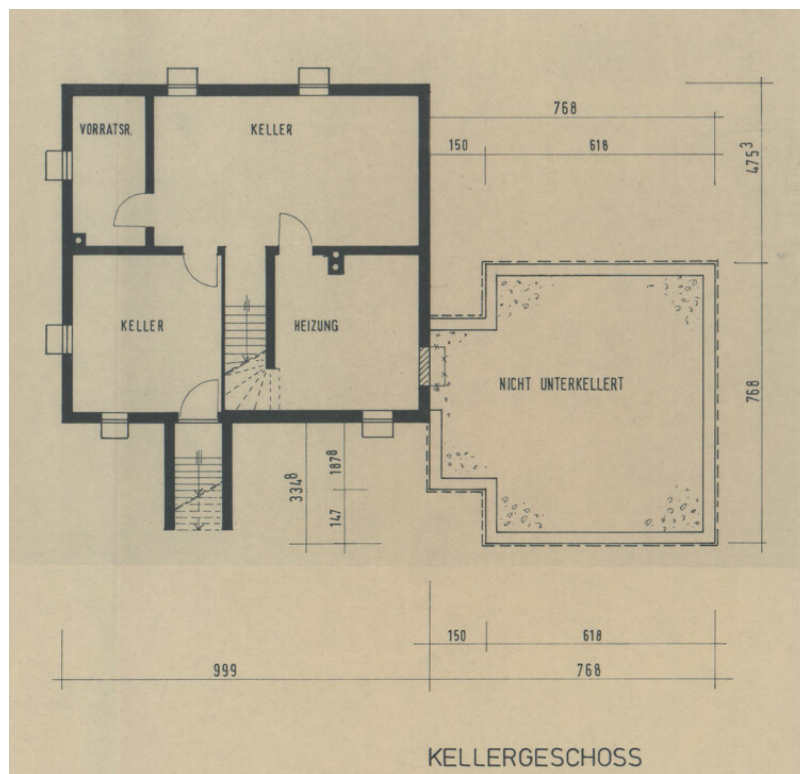
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

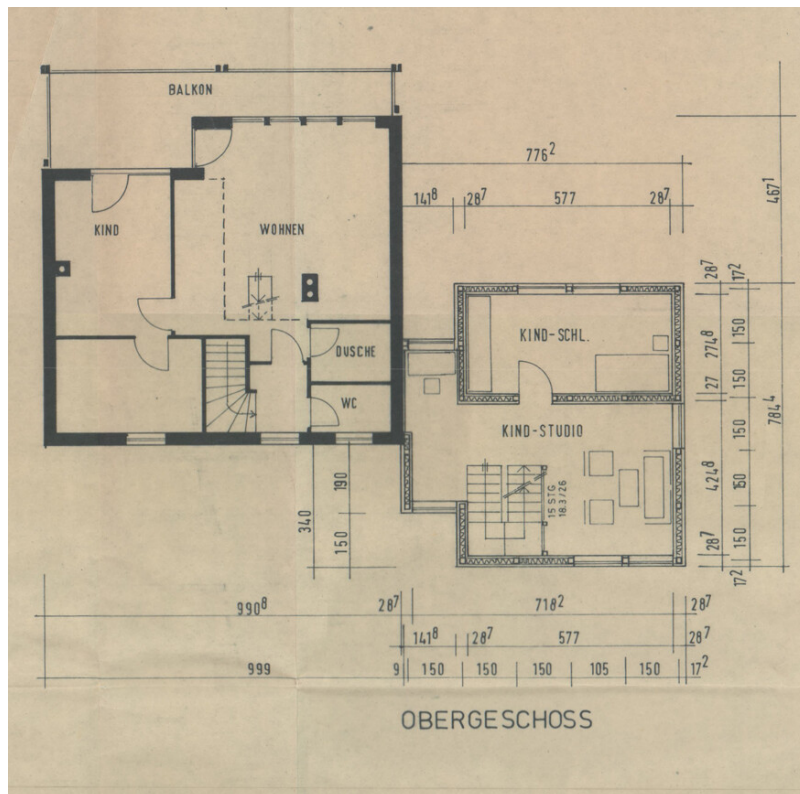
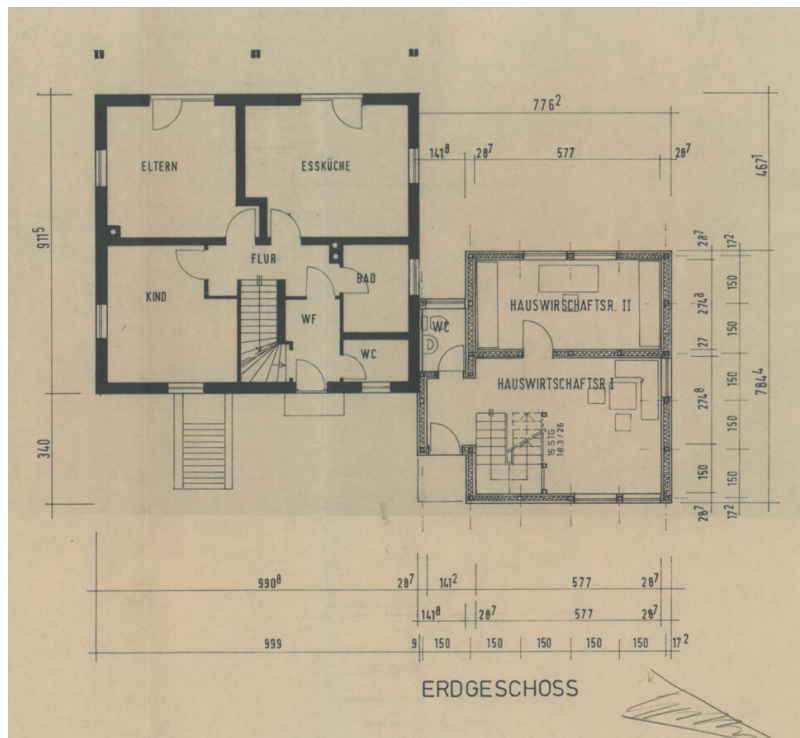
T.: 08191 - 97 20 52 0

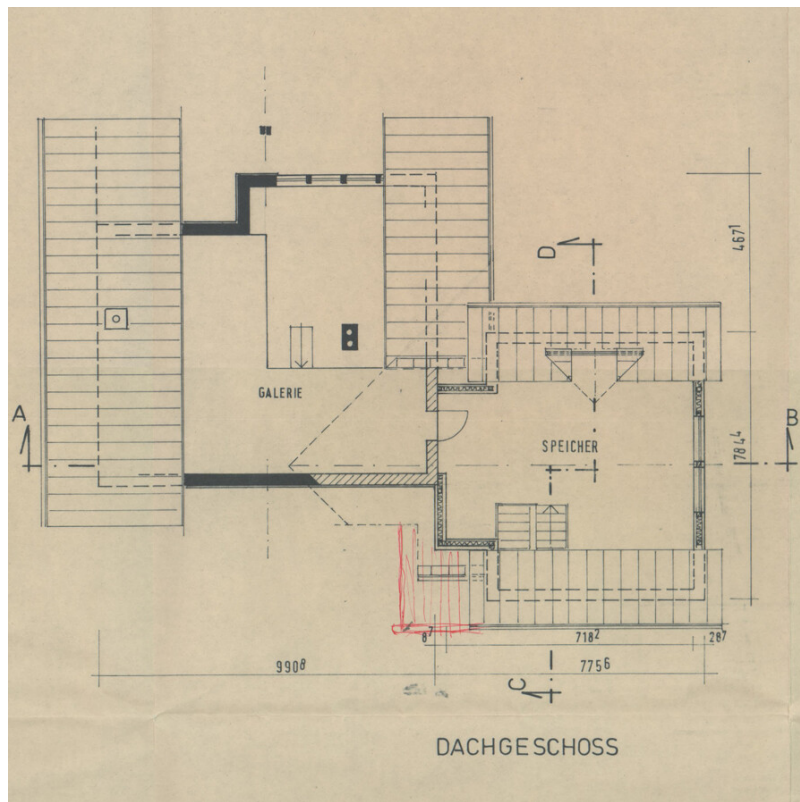
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Planimetrie







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

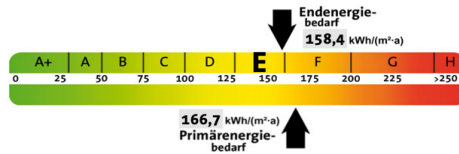
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-006097973

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 43,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle³,

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁴: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71, f, g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

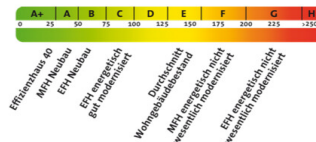
Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁸ [%]
Summe ⁹ [%]:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
Summe ¹¹ [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.10.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare è stata costruita nel 1990 come ampliamento di un'altra casa. Entrambe le unità vengono vendute separatamente, ma possono anche essere acquistate insieme, se lo si desidera. La casa bifamiliare qui offerta in vendita è stata costruita con struttura in legno e si estende su tre piani (piano terra, primo piano e mansarda). Il piano terra comprende un guardaroba nella zona d'ingresso, un bagno e due ulteriori stanze ideali come camere da letto. La stanza esposta a sud dispone di una veranda con accesso al giardino. Il primo piano offre un altro bagno, un ripostiglio/dispensa e un'ampia zona soggiorno/pranzo con allacciamenti per una cucina. Ampie finestre e l'accesso a un'altra veranda inondano il primo piano di luce naturale. La splendida vista sui campi adiacenti completa il piano superiore. Il piano mansardato ospita una galleria e due ulteriori stanze, ideali come studio o camere da letto. L'impianto di riscaldamento si trova nell'altra casa; tutte le utenze comuni sono state separate in modo ordinato e sicuro da servitù di passaggio. La proprietà include anche un garage, che offre ulteriore spazio per un veicolo. Alcune immagini sono state digitalizzate o i colori di pavimenti e pareti sono stati modificati per dimostrare cosa è possibile ottenere con piccole modifiche, mentre la struttura di base della casa rimane invariata. Le immagini originali sono sempre la seconda immagine su ogni pagina della brochure in PDF. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli sulla proprietà su richiesta o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Dettagli dei servizi

- Holständerbauweise
- Holzfenster (2-Fach Verglasung)
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Alpenblick
- Garage
- Ölzentralheizung
- Galerie
- 2x Wintergarten mit Südausrichtung

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Tutto sulla posizione

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und ländlich geprägten Wohnlage in der Gemeinde Osterzell im Ostallgäu. Das Umfeld ist geprägt von weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln und dem typischen Allgäuer Landschaftsbild, das für Ruhe, Naturnähe und eine hohe Lebensqualität steht. Die Lage bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit überschaubarem Verkehr und viel Grün in der direkten Umgebung.

Trotz der idyllischen Lage verfügt der Ort Osterzell über eine gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Kreis- und Landstraßen sind die Städte Kaufbeuren, Schongau und Marktoberdorf schnell erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch ideal für Pendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren benötigen.

Die Infrastruktur in Osterzell ist solide und auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in den benachbarten Gemeinden bequem erreichbar. Zudem prägt ein aktives Vereinsleben die Dorfgemeinschaft und sorgt für ein harmonisches soziales Umfeld.

Freizeitliebhaber kommen in dieser Region voll auf ihre Kosten. Der nahegelegene Sachsenrieder Forst, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die weitläufige Allgäuer Natur laden zu Aktivitäten im Freien ein. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die umliegende Alpenregion – die Möglichkeiten für Erholung und Naturgenuss sind vielfältig.

Insgesamt bietet die Lage die ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer funktionalen Anbindung – perfekt für alle, die das Allgäu und ländliche Lebensqualität zu schätzen wissen.

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25142055 - 87662 Osterzell / Oberzell

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com